

2024080507052

Årsredovisning
för
Neobo Tegelborgen AB

556446-1787

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Tegelborgen AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2024-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-06-14


Ylva Westman Sarby

Neobo Tegelborgen AB
Org.nr 556446-1787

Årsredovisning
för
Neobo Tegelborgen AB
556446-1787

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	16

Neobo Tegelborgen AB

Org.nr 556446-1787

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Tegelborgen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Tegelborgen AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Malen 16 och Nunnan 4 i Helsingborgs kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Tegelborgen AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Bolaget har bra rutiner för att hantera riskerna och tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Värdering av fastigheter

Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Kriget i Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prisöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Hyresintäkter

Uthyringsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av efterfrågan. Bolaget arbetar aktivt med hyressättningen och med sina bostadsområden.

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbildningen, inte minst på energiområdet.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Neobo Fastigheters årsredovisning 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 4.1 2 AB (559408-9996) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Neobo Tegelborgen AB
Org.nr 556446-1787

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	2 041	2 009	2 031	1 867	1 863
Driftnetto	862	982	1 060	256	590
Resultat efter finansiella poster	-188	597	468	-970	-174
Soliditet (%)	37%	39%	38%	43%	1%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	14 161 063
Årets resultat	-798 988
	13 362 075

disponeras så att
i ny räkning överföres

13 362 075
13 362 075

✓

Neobo Tegelborgen AB
Org.nr 556446-1787

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	2 041	2 009
Fastighetskostnader	3	-1 180	-1 027
Driftöverskott		862	982
Övriga rörelseintäkter		44	0
Administrationskostnader	5,6	-70	-35
Avskrivningar	4	-206	-203
Rörelseresultat		629	744
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	182
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-818	-329
Resultat från finansiella poster		-817	-147
Resultat efter finansiella poster		-188	597
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		0	-110
Återföring periodiseringsfond		16	0
Lämnade koncernbidrag		-341	0
Resultat före skatt		-513	487
Skatt	9	-286	-104
Årets resultat		-799	383

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Neobo Tegelborgen AB
Org.nr 556446-1787

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	28 420	28 763
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	785	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 204	28 763
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran		0	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25
Summa anläggningstillgångar		29 204	28 788
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	0	6
Fordringar hos koncernföretag	12	7 437	8 000
Övriga fordringar	14	15	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29	21
Summa kortfristiga fordringar		7 480	8 140
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		7 480	8 140
Summa tillgångar		36 684	36 928

W

Neobo Tegelborgen AB
Org.nr 556446-1787

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	16	14 161	13 778
Årets resultat		-799	383
Summa fritt eget kapital		13 362	14 161
Summa eget kapital		13 482	14 281
Obeskattade reserver		161	177
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	17	82	0
Summa avsättningar		82	0
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	18	21 544	21 994
Summa långfristiga skulder		21 544	21 994
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	18	281	0
Leverantörsskulder		114	0
Skulder till koncernföretag	12	221	0
Aktuella skatteskulder		258	179
Övriga skulder	19	8	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	532	279
Summa kortfristiga skulder		1 415	476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 684	36 928

✓

Neobo Tegelborgen AB

Org.nr 556446-1787

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	20	0	13 778	13 898
Årets resultat	0	0	0	383	383
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	20	0	14 161	14 281
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	20	0	14 161	14 281
Årets resultat	0	0	0	-799	-799
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	20	0	13 362	13 482

✓

Neobo Tegelborgen AB

Org.nr 556446-1787

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-513	487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	531	313
Betald inkomstskatt		-182	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-164	806
Förändring rörelsefordringar		97	-120
Förändring rörelseskulder		99	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32	781
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-648	-2 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-648	-2 171
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	22		
Koncernbidrag		341	0
Förändring av externa lån		-169	-225
Förändring av koncernfordran		222	1 615
Förändring av koncernskuld		221	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		616	1 390
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	23	0	0

5

Neobo Tegelborgen AB

Org.nr 556446-1787

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Tegelborgen AB (556446-1787), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 4.1.2 AB (559408-9996). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkants av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets med väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodö och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresavtal är att betrakta som operationella leasingavtal. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten, då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteutgifter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnad mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

2

Neobo Tegelborgen AB

Org.nr. 556446-1787

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernföretag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas.

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not.

* Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

* Övriga Finansiella skulder

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten

5

Neobo Tegelborgen AB

Org.nr 556446-1787

Not 2 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	2 041	2 009
Summa hyresintäkter	2 041	2 009

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Kontraktfallostruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	1 852	100
1 - 5 år	102	0
Mer än 5 år	0	0
Totalt	1 954	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Drifkostnader	672	762
Reparation och underhåll	235	94
Fastighetsadministration	226	125
Fastighetsskatt	47	46
Totalt	1 180	1 027

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Byggnader	-206	-203
Totalt	-206	-203

Not 5 Ersättning till revisorer

Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i koncernens moderbolag Neobo Fastigheter AB.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	0	182
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	0	182

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-803	0
Räntekostnader, övrigt	-4	-3
Övriga finansiella kostnader	-11	-326
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-818	-329

Not 9 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-29	-68
Justeringar avseende tidigare år	-232	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-25	-36
Summa redovisad skatt	-286	-104
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-513	487
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	106	-100
Ej avdragsgilla intäkter	-1	0
Ej avdragsgilla kostnader	-138	0
Justering avseende skatter för föregående år	-150	0
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-82	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-20	-4
Redovisad skatt	-286	-104

Not 10 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 171	29 000
Inköp under året	115	0
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	-252	2 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 034	31 171
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 408	-2 205
Årets avskrivning	-206	-203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 614	-2 408
Utgående redovisat värde	28 420	28 763
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	42 152	45 900
Taxeringsvärden byggnader	17 467	17 467
Taxeringsvärden mark	7 995	7 995
Totalt taxeringsvärde	25 462	25 462

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

5

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalsskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartals bokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2023 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB

Not 11 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	533	0
Omklassificeringar	252	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785	0

Not 12 **Närstående-transaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	-283	-173
Ränteintäkter från koncernföretag	0	182
Fordringar hos koncernföretag	7 437	8 000
Skulder till koncernföretag	221	0

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 13 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	0	89
Reservering för osäkra fordringar	0	-83
Summa	0	6

Not 14 **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	15	113
Summa	15	113

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	29	21
Summa	29	21

W

Not 16 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserad vinst	14 161 063
Årets resultat	-798 988
	13 362 075
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 362 075
	13 362 075

Not 17 **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	82	0
Belopp vid årets utgång	82	0

Not 18 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till koncernmoderbolaget Neobo Fastigheter AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Neobo Fastigheter AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Neobokoncernen. För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

Finansierings- och likviditetsrisk - avser den långsiktiga risken att säkerställandet av kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försämrats eller fördyras, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ränterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyen med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är primärt hänförlig till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyresavtal. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	21 825	21 994
Skulder till koncernföretag	221	0
	22 046	21 994

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	21 544	21 994
Senare än 5 år	0	0
Summa	21 544	21 994

5

Neobo Tegelborgen AB

Org.nr 556446-1787

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	8	1
Övrigt	1	17
Summa	9	18

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna räntekostnader	325	1
Upplupna fastighetskostnader	65	121
Förutbetalda hyresintäkter	142	124
Övriga poster	0	33
Summa	532	279

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	206	203
Koncernbidrag	341	0
Förändring obeskattade reserver	-16	110
Summa	531	313

Not 22 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Ovrigt	
Kortfristiga:				0	0
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	281	281
Långfristiga:					0
Räntebärande skulder, kreditinstitut	21 994	-169	0	-281	21 544
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	0	221	0	0	221
Summa	21 994	52	0	0	22 046

Not 23 Likvida medel

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

2

Neobo Tegelborgen AB

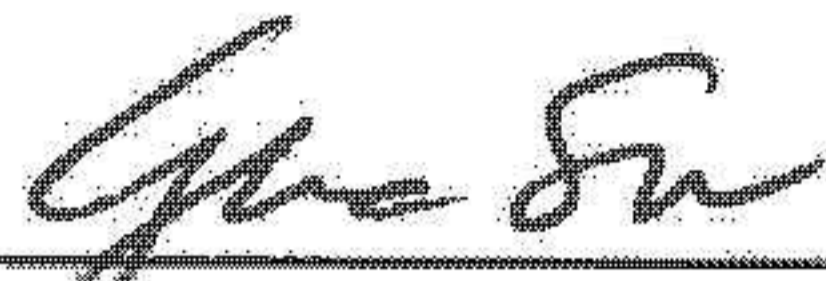
Org.nr 556446-1787

Not 25

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar	22 500	9 750
Summa	22 500	9 750

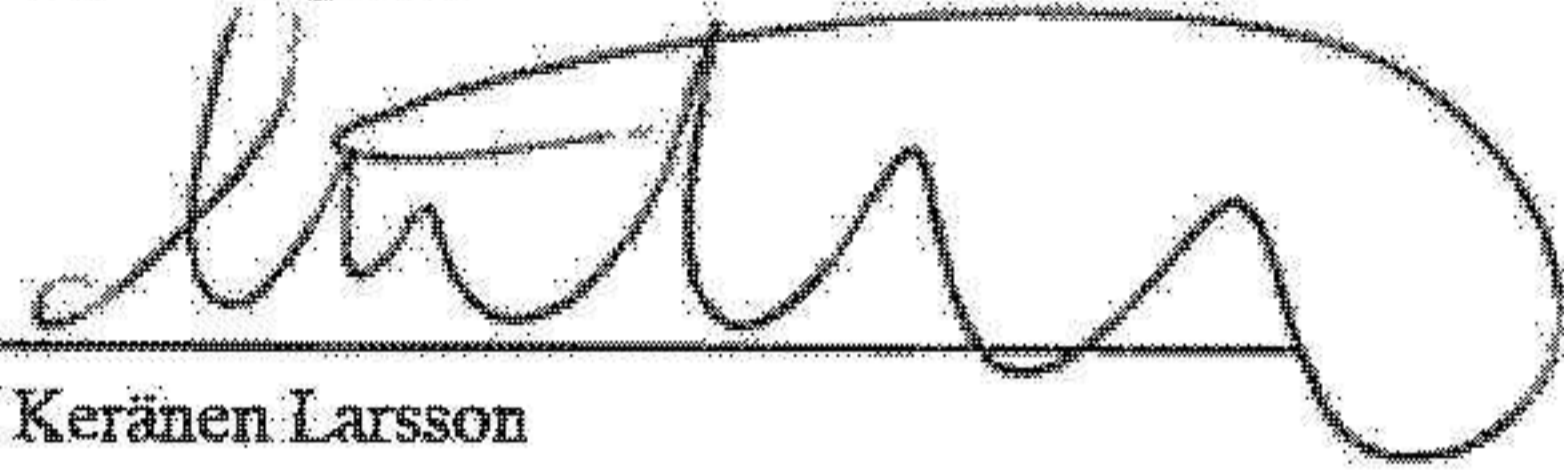
Stockholm, den 11/6 -2024



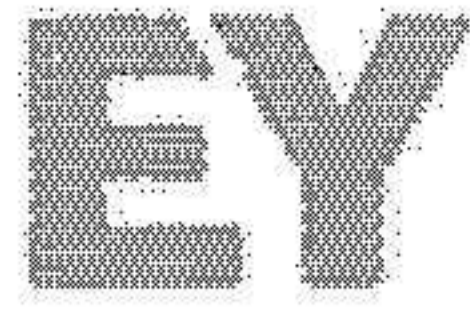
Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. den 11/6 -2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Tegelborgen AB, org.nr 556446-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Tegelborgen AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Tegelborgen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Tegelborgen AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

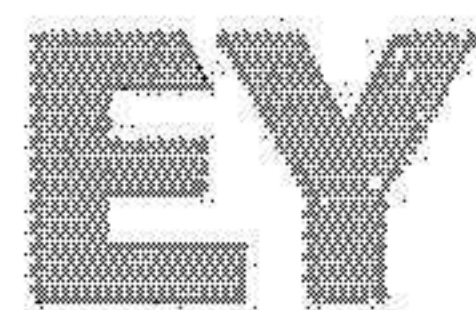
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Tegelborgen AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Tegelborgen AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelsens ledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den 11/6-2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor